TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ CẦN THƠ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số:102/2019/DS-PT
Ngày: 21-6-2019
V/v: "T/c Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Quyến
Các Thẩm phán: Ông Trương Hoài Bình
Bà Võ Bích Hải

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Kiều Trang – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ: Ông Nguyễn Văn Phi– Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 21 tháng 6 năm 2019 tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 66/2019/TLPT-DS ngày 20 tháng 3 năm 2019 về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 30/2018/DS-ST ngày 27/11/2018 của Tòa án nhân dân quận Bình Thủy bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 128/2019/QĐPT-DS ngày 25 tháng 4 năm 2019, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn*: Ông Đặng Quang V, sinh năm 1976
Địa chỉ: phường C, quận N, thành phố Cần Thơ. Có mặt

2. *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1952
Địa chỉ: quận B, thành phố Cần Thơ. Có mặt

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Ông Trần Thanh Ph – Đoàn luật sư thành phố Cần Thơ.

3. *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan*:
3.1. Bà Trần Thị H, sinh năm 1942
Địa chỉ: quận B, thành phố Cần Thơ. Có mặt
3.2. Ông Trần Ngọc Đ, sinh năm 1985
Địa chỉ: quận B, thành phố Cần Thơ. Vắng mặt
3.3.Văn phòng Công chứng K .

4. *Người kháng cáo*: ông Đặng Quang V.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ, đơn khởi kiện, bản tự khai nguyên đơn ông Đặng Quang V trình bày và yêu cầu:

Vào ngày 06/10/2015, ông có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Nguyễn Thị B, nội dung bà B chuyển nhượng cho ông diện tích 240,2m^2 đất tại thửa số 52, tờ bản đồ số 14 do bà B đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH04750 ngày 25/11/2011, giá chuyển nhượng 140.000.000đ (70.000.000đ tiền đất và 70.000.000đ tiền nhà tạm). Ông đã giao cho bà B 100.000.000đ, còn lại 40.000.000đ thỏa thuận khi nào xong thủ tục sang tên ông V sẽ giao tiếp.

Hợp đồng chuyển nhượng được công chứng cùng ngày, hợp đồng có công chứng chỉ ghi giá chuyển nhượng 70.000.000đ. Sau đó, ông V làm thủ tục đăng ký sang tên thì bà B ngăn cản, không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng. Nay ông V yêu cầu bà B tiếp tục thực hiện hợp đồng theo diện tích đo đạc thực tế là 223m^2 đất, ông đồng ý sẽ giao tiếp 40.000.000đ cho bà B.

- Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ bị đơn bà Nguyễn Thị B trình bày:

Bà thừa nhận có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/10/2015 có công chứng như ông V trình bày. Tuy nhiên theo bà B, trước đây bà chỉ chuyển nhượng cho ông V 90m^2 đất với giá 140.000.000đ. Sau đó, ông V làm thủ tục sang tên thì được UBND quận B trả lời diện tích chuyển nhượng nhỏ không đủ tiêu chuẩn tách thửa và bàn với bà làm thủ tục sang tên hết thửa đất 52 để ông V lên đất thổ cư và trả lại cho bà 152m^2. Do tin tưởng ông V nên ký hợp đồng như ông V trình bày. Tuy nhiên, khi cán bộ Phòng Tài nguyên và Môi trường quận B đến đo đạc, bà có trình bày cho cán bộ biết bà chỉ chuyển nhượng 90m^2, khi đó bà mới biết ông V lừa dối.

Bà chỉ đồng ý chuyển nhượng cho ông V 90m^2 đất trống, phần đất còn lại có căn nhà của bà không đồng ý chuyển nhượng.

Bà có chuyển nhượng cho bà H 14m^2 đất để bà Hai làm lối đi, nay thống nhất chuyển nhượng cho bà H.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

- Bà Trần Thị H yêu cầu Tòa án công nhận việc chuyển nhượng đất giữa bà với bà B diện tích 14m^2 để bà làm lối đi.

- Văng phòng Công chứng xácc định việc Công chứng hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông V với bà B là hợp pháp.

Vụ việc hòa giải không thành nên đưa ra xét xử. Tại bản án dân sự sơ thẩm số 30/2018/DS-ST ngày 27/11/2018 của Tòa án nhân dân quận B đã quyết định:

1. Bác yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Quang V về việc kiện đòi tổng diện tích 240,2m^2 đất theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/10/2015.

Điều chỉnh diện tích quyền sử dụng đất chuyển nhượng theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/10/2015, bà Nguyễn Thị Bàng phải giao cho ông Đặng Quang V phần diện tích 90m^2 đất thuộc thửa đất số 52, tờ bản đồ số 14 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH0475 do Ủy ban nhân dân quận B cấp ngày 25/11/2011.

Thực hiện đo đất giao cho ông Đặng Quang V tính theo trích đo Sơ đồ hiện trạng của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận B số 18/ĐC ngày 16/02/2016, đất giao cho ông Đặng Quang V là phần đất có diện tích 90m^2 của thửa 51[1] tính từ hướng cầu Bình Thủy 2 sang cầu bà Bộ, còn lại 10,50m^2 giáp ranh với thửa 52[2] và trọn thửa 52[2] là đất của bà Nguyễn Thị B.

(Trích đo Sơ đồ hiện trạng của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận B số 18/ĐC ngày 16/02/2016 có đính kèm bản án).

Ông Đặng Quang V phải trả tiếp cho bà Nguyễn Thị B số tiền 40.000.000đ khi án có hiệu lực.

Bà Nguyễn Thị B phải hoàn lại cho ông V số tiền 1.400.000đ chi phí đo đạc, định giá.

2. Công nhận sự thỏa thuận của bà Trần Thị H với bà Nguyễn Thị B về phần diện tích 14m^2 đất thuộc thửa 52[3] sẽ thuộc quyền sử dụng làm lối đi hợp pháp của bà Trần Thị H.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Không đồng ý bản án sơ thẩm, n*gày 30/11/2018,nguyên đơn kháng cáo và yêu cầu cấp phúc thẩm buộc bà B giao đủ diện tích đất chuyển nhượng.*

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn với bị đơn, buộc bị đơn giao đủ đất như thỏa thuận. Nguyên đơn đồng ý trả thêm cho bị đơn số tiền 40.000.000đ.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến tại phiên tòa:

Về tố tụng: Thẩm phán, thư ký và các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn nộp đơn kháng cáo và nộp tạm ứng án phí trong thời gian luật định nên xem xét hợp lệ về mặt hình thức.

Về nội dung: Ông V kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì mới. Cấp sơ thẩm xác định bà B không chuyển nhượng hết thửa đất 52 cho ông V là có căn cứ. Tuy nhiên cấp sơ thẩm xác định diện tích chuyển nhượng 90m^2 là chưa chính xác, vì theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, bà B xác định chuyển nhượng phần đất trống cho ông V có diện tích 100,5m^2 nên cần phải xác định đây là diện tích chuyển nhượng giữa bà B và ông V .Ông V và bà B ký kết hợp đồng chuyển nhượng hết thửa đất 52 là nhằm che dấu giao dịch chuyển

nhượng diện tích nhỏ hơn, phần chuyển nhượng giả tạo vô hiệu. Đề nghị tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà B và ông V vô hiệu tại phần chuyển nhượng tại vị trí đất 52^2 và 52^3, công nhận việc chuyển nhượng tại vị trí 52^1.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật và thụ lý giải quyết theo đúng thẩm quyền. Đơn kháng cáo của nguyên đơn làm trong hạn luật định được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa, ông Đ vắng mặt nhưng đã được tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nên có căn cứ xét xử vắng mặt ông Đ.

[2] Về nội dung vụ án và kháng cáo của nguyên đơn, nhận thấy:

Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/10/2015, có nội dung bà B chuyển nhượng cho ông diện tích 240,2m^2 đất tại thửa số 52, tờ bản đồ số 14 do bà B đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH04750 ngày 25/11/2011, giá chuyển nhượng 70.000.000đ tiền đất (Hợp đồng có công chứng). Tuy nhiên, trước khi hai bên ra Công chứng thì làm làm hợp đồng giấy tay "*Giấy sang nhượng đất*" giá thực tế chuyển nhượng là 140.000.000đ, thỏa thuận ra Công chứng sẽ giao trước 100.000.000đ, còn lại 40.000.000đ thỏa thuận khi nào xong thủ tục sang tên ông V sẽ giao tiếp. Đây là những chứng cứ nguyên đơn đưa ra để yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Theo bà B, thực tế bà chỉ thỏa thuận chuyển nhượng phần đất trống cho ông V diện tích khoảng 90m^2 với giá 140.000.000đ, do tách thửa đất CLN không được nên ông V mượn toàn bộ thửa đất để sang tên.

Xét thấy, ngày 06/10/2015, hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng. Sau đó thì phát sinh tranh chấp, được thể hiện: ngày 20/10/2015 ông V đã có đơn khởi kiện bà B đến Tòa án nhân dân quận B; đến ngày 03/11/2015, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận B kết hợp với địa phương tiến hành xác minh, đo đạc đất chuyển nhượng thì bà B khiếu nại chỉ chuyển nhượng 90m^2 đất. Như vậy chưa đến 30 ngày thì hai bên đã tranh chấp về diện tích đất chuyển nhượng. Điều này chứng tỏ, khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng ngày 06/10/2015, ý chí của bà B không chuyển nhượng hết thửa đất, điều này cũng phù hợp với Quyết định số 49/2009/UBND ngày 07/9/2009 của Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ về quy định diện tích tối thiểu được tách thửa đất phải từ 200m^2 trở lên đối với đất trồng cây lâu năm.

Theo biên bản xác minh tại địa phương do Tòa án nhân dân quận B lập ngày 26/11/2018 thì giá đất chuyển nhượng thực tế tại thời điểm năm 2015 tại khu vực đất tranh chấp có giá khoảng 1.500.000đ/m^2 đất CLN. Còn dối với các người

làm chứng cho rằng bà B chỉ chuyển nhượng phần đất trống diện tích khoảng 90m^2 đất, với giá kêu chuyển nhượng năm 2014 là 145.000.000đ. Về tài sản có trên đất chuyển nhượng có 01 căn nhà của bà B, theo kết quả định giá ngày 26/02/2016 có giá trị 134.012.800đ. Như vậy, tại thời điểm ông V nhận chuyển nhượng đất, giá đất và giá trị tài sản trên đất cao hơn rất nhiều so với giá trị ông V nhận chuyển nhượng.

Đối với việc nguyên đơn khai rằng khi nhận chuyển nhượng đất. nguyên đơn và bị đơn có cắm trụ đá làm ranh đất, nhưng hiện nay trụ đá đã bị sê dịch. Xét thấy, nếu hai bên chuyển nhượng hết thửa đất và cắm ranh đất, thì phải cắm ranh với các chủ sở hữu liền kề thửa đất, nhưng đây là ranh do nguyên đơn và bị đơn tự cắm ranh, không có các chủ sở hữu liền kề nên không có cở sở xác định chuyển nhượng hết thửa đất, chỉ có cơ sở xác định ranh đất giữa nguyên đơn với bị đơn. Mặt khác, tại tờ cam kết ngày 08/10/2015 do nguyên đơn cung cấp có ghì nội dung: … hai bên cam kết như sau " *hiện trạng nhà nước chưa bồi hoàn diện tích đường đi nên tôi cam kết với bên mua chia đôi phần bồi thường đường đi khi nhà nước bồi hoàn sau này cho bên mua anh Đặng Quang V*...". Điều này càng khẳng định, nếu bà B chuyển nhượng hết thửa đất cho ông V thì khi nhà nước thu hồi mở rộng đường (*hiện nay chưa mở rộng đường*), ông V được hưởng, không phải chia đôi, chứng tỏ bà B không chuyển nhượng hết thửa đất cho ông V.

Về diện tích đất bà B chuyển nhượng cho ông V, cấp sơ thẩm xác định 90m^2 theo lời thừa nhận của bà B. Tuy nhiên, theo bà B thì bà chuyển nhượng phần đất trống cho ông V, tại biên bản đo đạc thẩm định đối với tài sản tranh chấp ngày 08/01/2016 do Tòa án nhân dân quận Bình Thủy lập, bà B xác định phần đất trống chuyển nhượng cho ông V có diện tích 100,5m^2, không tranh chấp, đây là căn cứ để xác định diện tích hai bên chuyển nhượng.

Từ những căn cứ trên, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở xác định bà B có chuyển nhượng cho ông V diện tích 100,5m^2, việc hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 52 là nhằm che dấu hợp đồng chuyển nhượng diện tích nhỏ hơn nên phần chuyển nhượng giả tạo vô hiệu.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[3] Đối với việc bà B tự nguyện chuyển nhượng cho bà H 14m^2 đất tại thửa 52 để bà H làm lối đi, đây là sự tự nguyện của các đương sự và đảm bảo nhu cầu lối đi của bà H nên cấp sơ thẩm công nhận là phù hợp.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Đào Quang V khởi kiện yêu cầu công nhận toàn bộ hợp đồng chuyển nhượng nhượng quyền sử dụng đất nhưng chỉ được chấp nhận một phần nên phải chịu án phí phần không được chấp nhận, ngoài ra ông Vinh có nghĩa vụ trả cho bà B 40.000.000đ nên phải chịu tổng án phí 1.300.000đ.

Bà B là người cao tuổi nên được miễn án phí.

Về án phí dân sự phúc thẩm: kháng cáo của ông V được chấp nhận một phần nên không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 30/2018/DS-ST ngày 27/11/2018 của Tòa án nhân dân quận Bình Thủy, thành phố cần Thơ

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Quang V.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đặng Quang V với bà Nguyễn Thị B dược lập ngày 06/10/2015 vô hiệu một phần tại vị trí chuyển nhượng thửa $52^2 + 52^3$.

Công nhận phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đặng Quang V với bà Nguyễn Thị B có hiệu lực là bà B chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 100,5m^2 đất cho ông V, tại vị trí thửa 52^1 thuộc thửa đất số 52, tờ bản đồ số 14 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH04750 do Ủy ban nhân dân quận B, thành phố Cần Thơ cấp ngày 25/11/2011. Bà B có trách nhiệm giao lại cho ông V phần đất này.

(*Căn cứ Trích đo Sơ đồ hiện trạng của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận B số 18/ĐC ngày 16/02/2016 để xác định phần đất bà B giao lại cho ông V, có đính kèm bản án*).

Ông Đặng Quang V phải trả tiếp cho bà Nguyễn Thị B số tiền 40.000.000đ (Bốn mươi triệu đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thi hành số tiền nêu trên, thì còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Mức lãi suất chậm trả được tính theo quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Công nhận sự thỏa thuận của bà Trần Thị H với bà Nguyễn Thị B về phần diện tích 14m^2 đất thuộc thửa 52^3 sẽ thuộc quyền sử dụng làm lối đi hợp pháp của bà Trần Thị H. (*Theo Trích đo Sơ đồ hiện trạng của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận B số 18/ĐC ngày 16/02/2016 có đính kèm bản án*).

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ cơ quan có thẩm quyền để kê khai đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

3. Về chi phí đo đạc, thẩm định và định giá tài sản: Ông V phải chịu 1.400.000đ, bà B phải chịu 1.400.000đ, công nhận ông V đã nộp đủ 2.800.000đ nên bà Nguyễn Thị B phải hoàn lại cho ông V số tiền 1.400.000đ chi phí đo đạc, thẩm định, định giá.

4.Về án phí:

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Đặng Quang V phải nộp 1.300.000đ, được khấu trừ 1.750.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 006279 ngày 18/11/2015 của Chi cục thi hành án dân sự quận Bình Thủy; ông V được nhận lại 450.000đ tạm ứng án phí còn thừa.

Bà Trần Thị H tự nguyện nộp 200.000đ, được khấu trừ 200.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 006493 ngày 29/3/2016 của Chi cục thi hành án quận Bình Thủy; bà H đã nộp đủ án phí.

Miễn án phí cho bà Nguyễn Thị B.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Đặng Quang V không phải chịu nên được nhận lại 300.000đ theo biên lai thu tiền số 009534 ngày 03/12/2018 của Chi cục thi hành án dân sự quận Bình Thủy.

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:
- VKSND-TPCT
- TAND Q.Bình Thủy
- Các đương sự
- Chi Cục THADS Q.Bình Thủy
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Quyến